



OTSUS

Kuressaare

19.12.2024 nr 1-3/62

Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 26. augusti 2022. a otsusega nr 1-3/69 algatati Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 2,4 ha hõlmab Kihelkonna mnt 22 katastriüksust (katastritunnus 34801:005:0113) ja osa Kihelkonna mnt L2 katastriüksusest (katastritunnus 34901:002:0136). Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga hõlmatud maaüksuseid ei jagata ja piire ei muudeta. Detailplaneeringuga kavandatakse Kihelkonna mnt 22 katastriüksusele kaubandus- ja äripindade hoonete ning laohoone rajamist. Detailplaneeringuga on määratud, et hoonete suurim lubatud arv on 4, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 5000 m² ja hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 10 m. Hoonestusala määramisel on arvestatud Kuressaare rohestruktuuri analüüsiga (AB Artes Terrae OÜ, 2017), mille kohaselt tuleb arendustegevusel säilitada mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Ringtee kergliiklusteega. Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, laohoone maa ja haljasala. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuursed tingimused.

Planeeringualale puudub olemasolev juurdepääs. Detailplaneeringuga on juurdepääs planeeritud Kuressaare – Kihelkonna – Veere tugimaanteelt. Kavandatav juurdepääs kattub olemasoleva bussipeatuse ning riigitee servas asuva parkimis-/peatumisalaga. Võimalike konfliktsituatsioonide (erinevate liiklejate põimumisala) vältimiseks likvideeritakse Kihelkonna mnt äärne parkimis-/peatumisala ning nähakse ette bussipeatusele uus asukoht lääne suunas. Vajalik on ristmiku ümberehitus ja tugimaantee äärde on kavandatud avaliku kasutusega kergliiklustee. Parkimine lahendatakse Kihelkonna mnt 22 katastriüksusel.

Planeeringuala maapind on märjal ajal liigniiske. Enne hoonete ehitamist tuleb terviklikult lahendada kogu ala kõrguslik planeerimine, kuivendusvõrk, teed ja kommunikatsioonid, välistades vete kogunemise ning valgumise naaberkruntidele. Vajaduse korral tuleb rajada drenaaž. Liigvee ärajuhtimiseks on kinnistu lõunapiirile kavandatud uus kraav. Olemasolevad kraavid tuleb säilitada ning tagada nende toimivus. Projekteerimise käigus tuleb tagada kraavide piisav veeläbilaskevõime kogu kraavi ulatuses kuni suubumiseni Põduste jõkke.

Elektriliitumine on kavandatud lähedal olevast alajaamast. Veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Küttesüsteemiks on planeeritud lokaalne küte – kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena, ka soojuspump. Päikesepaneele tohib paigaldada vaid hoone katusele ja seinale, maapinnale ei ole lubatud.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub Kihelkonna mnt 22 katsatriüksus reserveeritud puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringu seletuskirja kohaselt on puhkeotstarbelise ala juhtotstarve antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa ja ärimaa. Tegemist on ühega ühisplaneeringus suurima puhkeotstarbelise maana reserveeritud aladest. Vaatamata rasketele looduslikele tingimustele alal, on tegu kasutamata potentsiaaliga. Läheduses asuva Smuuli linnaosa näol on tegu Kuressaares kõrgeima asustustihedusega piirkonnaga, millel läheduses seni eesmärgipäraselt rajatud puhkealasad ei ole. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alale äri- ja tootmismaa sihtotstarvet, seega kavandatav tegevus ei ole ühisplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ühisplaneeringus Kihelkonna mnt 22 katastriüksusel maakasutuse juhtotstarve osaliselt ettevõtlusalale ja osaliselt haljasmaa juhtotstarbeks.

Ühisplaneeringu kohaselt on haljasmaa juhtotstarve antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil ning lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa.

Ettevõtlusalale juhtotstarbe all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga.

Ühisplaneeringu kaardi kohaselt jääb planeeringuala roheline võrgustiku alale ja seletuskirjas on toodud ruumilise arengu põhimõtted rohevõrgustiku alal: säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus ning vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele.

C. Kaalutlus

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusseadustiku kohaselt ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse osale Kihelkonna mnt 22 katastriüksusest äri- ja tootmismaa sihtotstarvetele vastavaid hooneid. Kavandatav tegevus ei vasta kehtiva ühisplaneeringu juhtotstarbele, kuna puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alal ei ole tootmismaa sihtotstarvet ette nähtud. Ülejäänud alale on kavandatud haljasmaa juhtotstarve, kuhu ehitusõigust planeeritud ei ole ja ette on nähtud olemasoleva haljastuse säilitamise kohustus.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ja PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Detailplaneeringu algatamisel leidis vallavolikogu, et tegemist on üldplaneeringu olulise muutmisega PlanS § 142 lõike 1 punkti 3

kohaselt, kuid puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega ala osaliselt äri- tootmishoonetega hoonestamisel ei ole tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Vallavolikogu on jätkuvalt seisukohal, et tegemist on olulise üldplaneeringu muutmisega juhtotstarbe osas, kuna ehitusõigust kavandatakse rohevõrgustiku alal, puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alal, mis oma olemuselt on avalikkusele suunatud ala, ning läheduses asuvad elamud.

Rahandusministeerium oma 24.10.2022 kirjas nr 15-3/6951-2 juhtis tähelepanu, et kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine toimub üle 51% Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse ulatusest, on tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. PlanS § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Esialgsel kaalutlusel arvestati piirkonnas oluliselt suuremal alal olevat puhkeotstarbelise ala juhtotstarvet, mitte üksnes Kihelkonna mnt 22 katastriüksusel olevat, mistõttu leiti, et tegemist ei ole juhtotstarbe olulise muutmisega. Vallavolikogu nõustub antud juhul tollase Rahandusministeeriumi (täna Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi) juhtotstarbe ulatusliku muutmise käsitlemisega ja leiab, et Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringuga kavandatakse ulatuslikku üldplaneeringu juhtotstarbe muudatust.

Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga PlanS § 142 lõike 1 punktide 1 ja 3 alusel, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik võimalus, mis aitab tagada võimaluse paindlikult reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele. Ühisplaneering on kehtestatud 12 aastat tagasi ning piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda, millega kaasneb paratamatult varasemate planeerimisotsuste muutmise vajaduse kaalumine. Kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust on kaalutud, kuna üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peab olema pigem erandlik võimalus. Kaalutlemisel peab kohaliku omavalitsuse üksus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Detailplaneeringuga planeeritakse alale äri- ja laohooneid ning tehakse ettepanek puhkeotstarbelise ala juhtotstarbe muutmiseks ettevõtlusala juhtotstarbeks. Ühisplaneeringu koostamise ajal oli tegemist riigile kuuluva maaga, mis võõrandati eraomandisse enampakkumisel. Saaremaa vald katastriüksuse omandamisest huvitatud ei olnud, kuna tegemist on liigniiske alaga, mille puhkealana kasutamine oleks raskendatud, ning Kihelkonna mnt 22 katastriüksus piirneb kagust munitsipaalomandis oleva Kihelkonna mnt 20 katastriüksusega (ca 17 ha), mis on juba tervikuna ühisplaneeringuga reserveeritud puhkeotstarbelise ala juhtotstarbeks.

Üldplaneeringuga reserveeriti maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks, et ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ettenähtud otstarbel. Maakasutuse arengusuundade kujundamisel üldplaneeringus analüüsiti väljakujunenud maakasutuse kõrval nii kehtestatud kui ka menetluses olevate planeeringutega seonduvat – elluviimispotentsiaali ja võimalikke konfliktikohti. Eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbeid ei määrata katastriüksuste põhisel, vaid juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Piirkonnas asuvad nii äri- ja laohooned kui ka elukondlikud hooned. Planeeringuala piirneb suures ulatuses reserveeritud puhkeotstarbelise ala juhtotstarbe alaga. Lisaks eelnevalt toodud 17 ha suurusele alale on reserveeritud puhkeotstarbeline ala veel ida pool ning üle avaliku tee lõuna pool. Piirkonda jääb detailplaneeringu elluviimisel alles suures ulatuses puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega ala ning kogu piirkonna mõttes on juhtotstarbe muutmine marginaalne. Seega

kehtima jääb üldplaneeringu põhimõtte, et tagatud peab olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Lähim äri- ja laohoone asub ca 130 m kaugusel läänes ja ca 250 m kaugusel kagus asub tootmishoone. Lähimad elamud asuva ca 60 m kaugusel edelas ja ca 80 m kaugusel kagus. Kuressaare ringtee ääres on välja kujunenud Kuressaare linna ettevõtlusala, kus valdavalt asuvad äri- ja tootmishooned. Planeeringuala on hästi ligipääsetav ilma linnaruumi sisenemata. Hoonestusala ja krundi piiri vahele jääb kõrghaljastuse näol puhver, kuna 30 m riba paralleelselt Ringtee kergliiklusteega tuleb säilitada.

Planeeringuala asub roheline võrgustiku alal, kus tuleb säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus ning vältida uute ehitiste rajamist. Detailplaneeringu koostamisel on kaasatud vastav ekspert, kes hindas rohevõrgustikku ehitamise võimalikkust ja määras kindlaks säilitatava koridori tegeliku vajaduse (Alkranel OÜ, 2023, „Rohevõrgustiku toimivuse analüüs“, edaspidi *rohevõrgustiku toimivuse analüüs*). Kuressaare rohestruktuuri analüüsis (AB Artes Terrae, 2017) tehakse ettepanek säilitada mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Kuressaare ringtee kergliiklusteega, kuid rohevõrgustiku analüüs ei välista nimetatud puhvertsooni transpordi jaoks vajalike liiklemisalade rajamist. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud eelnimetatud analüüsidega ning hoonestust nn puhvertsooni ei ole kavandatud. Rohevõrgustikule on jäetud hoonestamata haljasvöönd ca 70 m ulatuses maaüksuse kirde osas ja ca 30 m ulatuses Ringtee kergliiklustee ääres (valdavalt maaüksuse põhjaküljel). Haljasalale piirdeid ei rajata. Rohevõrgustiku toimivuse analüüsi tulemusel leiti, et 30 m puhvertsoon Kuressaare ringtee tänava ääres koos enamjaolt 60 m ja laiema rohevõrgustiku ribastruktuuriga loovad koostoiimes piisava liikumisvõimalikkuse erinevatele loomadele vastavas linnalise asustusega paikkonnas. Seega ei kahjusta planeeringuga kavandatav tegevus rohevõrgustiku toimivust, mistõttu võib lubada ehitustegevust rohevõrgustiku alal.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringu muutmist juhtotstarbe muutmise osas.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 08.09.2022, valla veebilehel 02.09.2022, vallalehes Saaremaa Teataja 01.09.2022 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 05.09.2022. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 05.09.2022 kirjaga nr 5-2/6432-3.

Pärast detailplaneeringu algatamise teate saamist esitas Rahandusministeerium 24.10.2022 kirjaga nr 15-3/6951-2 arvamuse, milles tõi kokkuvõtvalt välja järgneva: 1) enne detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamist ei ole küsitud Rahandusministeeriumilt lähteseisukohtade eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kohta seisukohti; 2) kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise toimub üle 51% Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse ulatusest, on tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega; 3) vajalik on kaasata vastav ekspert, kes hindab rohevõrgustikku ehitamise võimalikkust ja määrab kindlaks säilitatava koridori tegeliku vajaduse; 4) detailplaneeringus põhjendada üldplaneeringu muutmise vajalikkust.

Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu on ekslikult jäänud Rahandusministeeriumile saatmata, kuid Rahandusministeerium kaasati juba algatamise teate edastamisel. Edaspidises menetluses on Rahandusministeeriumi arvamusega arvestatud.

Saaremaa Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (varem Rahandusministeerium) vastavalt PlanS § 142 lõikele 4 koostöötegitajate ja kaasatavate

määramiseks detailplaneeringu eelnõu. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 28.03.2024 kirjas nr 14-3/1459-1 ei määranud täiendavaid koostöötegijaid ja kaasatavaid.

Detailplaneeringu eskiis esitati asutustele ja planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 12.04.2024 kirjaga nr 5-2/2178-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 11.04.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 16.04.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 25.04.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 09.05.–07.06.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul arvamusi ei esitatud. Pärast avaliku väljapaneku aega esitasid arvamused Transpordiamet ja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

Transpordiamet palus 11.06.2024 kirjaga 7.2-2/24/13232-6 detailplaneeringu seletuskirja täiendada vastavalt esitatud lähteseisukohtade – lisada detailplaneeringu seletuskirja, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ja kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiameti arvamusega on arvestatud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitas 25.06.2024 kirjas nr 14-3/1921-1 järgneva arvamuse (toodud kokkuvõtvalt kursiivis):

- 1) *Tuukse välja maakonnaplaneeringu rohevõrgustikuga seonduv. Saare maakonna planeeringu (edaspidi maakonnaplaneering, kehtestatud 2018) kohaselt kulgeb Kuressaare linna lääneosast läbi rohekoridor K8 (maakonna suur koridor) ja planeeringust ei selgu, kuidas on tagatud maakonna tasandi rohelise võrgustiku toimimine. Rohelise võrgustiku toimimist piirkonnas käsitleda laiemalt ja põhjalikumalt arvestades lisaks kohalikule tasandile ka maakonna tasandit.*
- 2) *Arvestades ala paiknemist olemasoleva maakasutuse suhtes, põhjendada üldplaneeringu muutmist laiapõhjalisemalt, sh põhjalikumalt selgitada ka rohevõrgustiku toimimise teemat.*
- 3) *Kasutada PlanS kohast krundi kasutamise sihtotstarbe mõistet ning toodi välja, et detailplaneeringuga tuleb moodustada krundid, ka juhul, kui olemasolevate katastriüksuste piire ei muudeta.*
- 4) *Täpsustada kergliiklustee asukohta joonisel ja tagada kavandatava jalg- ja jalgrattatee avalik kasutus ja ühtne haldus.*
- 5) *Kaaluda 30 m puhvervööndi osa määramist eraldi kohaliku omavalitsuse omandis olevaks haljasala krundiks, alale ehituskeelu ala seadmist, ettevõtlusala piiramist rohevõrgustikku sobiva piirdega vms meetmeid. Samuti hinnata, kuidas ala vertikaalplaneerimine muudab piirkonna niiskusrežiimi ning kuidas see omakorda mõjutab ümbritseva metsaala säilimist. Täiendada haljasvööndi säilitamise tagamiseks vajalikke tingimusi.*
- 6) *Tulenevalt maakonna rohevõrgustiku toimivuse teema täpsustamise vajadusest, kaasata menethusse täiendavalt ka Keskkonnaamet.*

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium teavitas 11.09.2024 kirjas nr 14-3/1921-2, et selgunud on täiendavad asjaolud, mida on vaja detailplaneeringu koostamisel arvesse võtta. Ministeerium toob välja: *maakonnaplaneeringu seletuskirja peatüki 3.3.1 „Roheline võrgustik“ kohaselt on roheline võrgustik määratletud Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja maakonnaplaneeringu koostamisel arvestati teemaplaneeringu lahendusega täielikult. Teemaplaneering kuulub lisana (lisa 12) maakonnaplaneeringu juurde. Maakonnaplaneeringu joonisel „Ruumilised väärtused“ ja maakonnaplaneeringu lisaks oleval teemaplaneeringu joonisel „Koondkaart“ (nimetatud ka „Teemakaart“) kuvatud rohelist võrgustikku võrreldes selgub aga, et lahendus ei ole joonistel ühene. Kui maakonnaplaneeringu joonisel kulgeb Kihelkonna mnt 22 lähistel ulatuslik maakonna tasandi rohekoridor K8, siis teemaplaneeringu joonisel paikneb piirkonnas väiksema*

ulatusega rohelise võrgustiku koridor/astmelaud. Nii maakonnaplaneeringu kui ka teemaplaneeringu seletuskirjas on selgitatud, et Saare maakonnas moodustab rohelise võrgustiku Natura võrgustik, mere rand ja jõgede ning ojade kaldad piiranguvööndi ulatuses ning tugialasid ühendav mikrovõrgustik. Teemaplaneeringu seletuskirjas on selgitatud, et maakondlik võrgustik toetub üleriigilises planeeringus „Eesti 2010“ olevale rohelise võrgustiku kontseptsioonile. Teemaplaneeringu seletuskirja joonisel 1 on toodud väljavõtte üleriigilisest planeeringust, mille kohaselt paikneb Kuressaare linna piirkonnas rohelise võrgustiku mikrovõrgustik. Seega jääb teemaplaneeringu kohaselt Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu ala piirkonda, kus asub tugialasid ühendav mikrovõrgustik, mitte maakonna tähtsusega rohekoridor K8. Maakonnaplaneeringu joonisel on ekslikult kuvatud vale rohelise võrgustiku kiht. Seega ei ole Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu koostamisel vajalik arvestada maakonna tasandi K8 rohelise võrgustiku koridori, vaid mikrovõrgustiku säilimise tagamisega.’

Kuna tegemist ei ole maakonna tasandi rohekoridoriga, siis ei ole kaasatud detailplaneeringu koostamisse Keskkonnaametit. Ülejäänud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ettepanekutega on arvestatud ja detailplaneeringu lahendust on täiendatud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi eespool toodud seisukohtade alusel. Tee ääres oleva 30 m puhervööndi osas on haljastuse säilitamisele seatud täiendavad tingimused, alale on määratud haljasala juhtfunktsioon, kus ehitustegevus on keelatud, ning raietegevuseks on vajalik kohaliku omavalitsuse nõusolek.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 17.06.2024 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 31.10.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/2119-7 ja Transpordiamet 20.06.2024 kirjas nr 7.2-2/24/13232-9. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmistega: Elektrilevi OÜ, AS Kuressaare Soojus ja AS Kuressaare Veevärk.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.14 järgmiselt:

1. vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. arendaja rajab juurdepääsu planeeritavale alale koos Kihelkonna mnt tänavale kavandatava ristmiku ehitusega ning vajalikud kommunikatsioonid: elekter, side, ühiskanalisatsioon ja -veevärk, - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. ala vertikaalplaneerimine - kraavituse korrastamine / rajamine;
4. katastriüksuse sihtotstarbe muutmine;
5. hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) ning vajadusel uue tuletõrje veevõtukohta rajamine.

Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on juurdepääsu rajamine planeeritavale alale koos Kihelkonna mnt tänavale kavandatava ristmiku ehitusega ja krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba (kui ehitusseadustik seda nõuab).

Tehnovõrkude ja Kihelkonna mnt ristumiskoha rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised (sh tuletõrje veevõtukoht, kui selle rajamine on ehitusprojektiga kavandatud) peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2332, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees